

## **Ejendomsselskabet Sophienlund ApS**

**Bødkervej 5**

**4300 Holbæk**

**CVR-nr. 39 27 82 86**

**Årsrapport for 2022/23**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. november 2023

---

Torben Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	13
Balance pr. 30. juni 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Sophienlund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 21. november 2023

### **Direktion**

Torben Rasmussen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sophienlund ApS***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sophienlund ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Taastrup, den 21. november 2023

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Sophienlund ApS  
Bødkervej 5  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 39 27 82 86

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 25. januar 2018

Hjemsted: Holbæk

### **Direktion**

Torben Rasmussen

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

### **Pengeinstitut**

Danske Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom eller hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 608.966, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 752.890.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sophienlund ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på udlejede lejemål.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt administration mv.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>419.196</b>	<b>55</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	436.180	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>855.376</b>	<b>55</b>
Finansielle indtægter	2	25.120	17
Finansielle omkostninger	3	-103.450	-118
<b>Resultat før skat</b>		<b>777.046</b>	<b>-46</b>
Skat af årets resultat	4	-168.080	10
<b>Årets resultat</b>		<b>608.966</b>	<b>-36</b>
Overført resultat		608.966	-36
		<b>608.966</b>	<b>-36</b>

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.000.000	5.564
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.000.000</b>	<b>5.564</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		235.810	260
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>235.810</b>	<b>260</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.235.810</b>	<b>5.824</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	30
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>30</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>69.513</b>	<b>5</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>69.513</b>	<b>35</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.305.323</b>	<b>5.859</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/2023 kr.	2021/2022 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100
Overført resultat		652.890	44
<b>Egenkapital</b>		<b>752.890</b>	<b>144</b>
Hensættelse til udskudt skat		148.346	20
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>148.346</b>	<b>20</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.642.800	2.873
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.642.800</b>	<b>2.873</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	229.876	230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.588	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.295.251	2.470
Skyldigt sambeskatningsbidrag		39.996	0
Anden gæld		90.576	32
Deposita		102.000	84
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.761.287</b>	<b>2.822</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.404.087</b>	<b>5.695</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.305.323</b>	<b>5.859</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	100.000	43.924	143.924
Årets resultat	0	608.966	608.966
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>100.000</b>	<b>652.890</b>	<b>752.890</b>

## Noter til årsrapporten

	2022/2023	2021/2022
	kr.	t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	436.180	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>436.180</u>	<u>0</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<u><u>436.180</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	12.095	17
Kursreguleringer indtægter	13.025	0
	<u>25.120</u>	<u>17</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	70.289	45
Andre finansielle omkostninger	33.161	73
	<u>103.450</u>	<u>118</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	39.996	-30
Årets udskudte skat	128.084	20
	<u>168.080</u>	<u>-10</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	5.563.820
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni 2023	<u>5.563.820</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	0
Årets værdireguleringer	436.180
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>436.180</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u><u>6.000.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsresultat er kr. 450.000.

Forrentningskravet for ejendommen udgør 7,50%.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.102.563</u>	<u>2.872.676</u>	<u>229.876</u>	<u>1.802.193</u>
	<b><u><u>3.102.563</u></u></b>	<b><u><u>2.872.676</u></u></b>	<b><u><u>229.876</u></u></b>	<b><u><u>1.802.193</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T. H. Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

## **Noter til årsrapporten**

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.873, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2023 udgør t.kr. 6.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Rasmussen

Direktør

ID: e4771712-9f81-4670-9310-8f90fa27504b

Tidspunkt for underskrift: 22-11-2023 kl.: 09:07:09

Underskrevet med MitID



## Martin Santino Lo Turco

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Santino Lo Turco

Statsautoriseret revisor

ID: 436928da-72d8-4cee-89f0-f87b913bb433

Tidspunkt for underskrift: 22-11-2023 kl.: 09:09:40

Underskrevet med MitID



## Torben Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Rasmussen

Dirigent

ID: e4771712-9f81-4670-9310-8f90fa27504b

Tidspunkt for underskrift: 27-11-2023 kl.: 10:05:36

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 820633QJNkr251254218

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).